

## Contratos

Turma A – 13 de Janeiro de 2015

### I

Abel, inquilino de um andar no prédio que ruiu a semana passada devido a obras realizadas no terreno vizinho com vista à construção de um edifício, pretende obter os seguintes esclarecimentos:

- a) Pode exigir do locador (Bento) a celebração de um novo contrato de arrendamento num outro prédio que este possui?
- b) Pode exigir do empreiteiro (Carlos) que realizava a obra no terreno vizinho o pagamento de uma indemnização correspondente ao prejuízo causado pela perda, tanto do local arrendado como dos seus bens que ficaram destruídos aquando da ruína?
- c) O locador pode-lhe exigir uma indemnização na medida em que, desde que se iniciaram as obras no terreno contíguo, há mais de quatro meses, começaram a aparecer fendas nas paredes do local arrendado e Abel não deu conhecimento do facto a Bento?

(5 valores)

### II

Tendo por base um anúncio passado na televisão, num programa designado TV Shop, Daniel encomendou um aparelho de limpeza, cujo preço (600,00 €) seria pago em doze prestações mensais.

- a) Quais os lugares onde deverão ser entregue o aparelho e pagas as prestações?
- b) Cinco dias após ter recebido a máquina, não obstante o seu impecável funcionamento, Daniel pretende devolvê-la. *Quid iuris?*
- c) Daniel encontra-se em falta quanto ao pagamento de três prestações. Que direitos assistem ao vendedor (Eduardo)?
- d) A máquina tinha uma garantia de bom funcionamento de um ano e avariou ao cabo de oito meses. Decorridos seis meses após a reparação efectuada pelo vendedor, o aparelho de limpeza voltou a avariar. Que direitos assistem a Daniel?

(9 valores)

### III

Francisco, na qualidade de empreiteiro, construiu uma casa para Gustavo. Do contrato constava que o prazo de garantia da obra era de dois anos. Gustavo está a viver na casa desde Janeiro de 2012. Em Setembro de 2014 denotaram-se algumas infiltrações.

- a) Gustavo pode exigir de Francisco a reparação das infiltrações?
- b) Admitindo uma resposta positiva à questão a), o que deve Gustavo fazer e de que prazos dispõe?
- c) Gustavo pode reclamar o pagamento de uma indemnização pelos móveis que se estragaram? Em caso afirmativo, de que prazo dispõe?

(4 valores)

Acrescem 2 valores de apreciação geral

## Tópicos de correcção

### I

Abel, inquilino de um andar no prédio que ruiu a semana passada devido a obras realizadas no terreno vizinho com vista à construção de um edifício, pretende obter os seguintes esclarecimentos:

- a) Pode exigir do locador (Bento) a celebração de um novo contrato de arrendamento num outro prédio que este possui?
  - a. Qualificação do contrato.
  - b. Abel não pode exigir a celebração do contrato em questão. Referir a inaplicabilidade do art. 1101.º, al. b) e 1103.º. Referir também que a locação versa sobre coisa específica e não genérica. Desta forma, apesar de o locador ter a obrigação de assegurar o gozo da coisa para os fins a que se destina (art. 1022.º e art. 1031.º, al. b)), uma vez desaparecida a coisa, cessa a obrigação do locador por impossibilidade da prestação (art. 790.º).
  - c. Com a ruína do edifício do andar locado e a consequente impossibilidade da prestação do locador, caduca o contrato de arrendamento, pelo que Abel ficará igualmente desobrigado de pagar a renda (caducidade nos termos do art. 1051.º, al. e)).
  - d. Bento não é sequer obrigado a indemnizar, pois trata-se de um acto de terceiro (art. 1037.º, n.º 2).
- b) Pode exigir do empreiteiro (Carlos) que realizava a obra no terreno vizinho o pagamento de uma indemnização correspondente ao prejuízo causado pela perda, tanto do local arrendado como dos seus bens que ficaram destruídos aquando da ruína?
  - a. Apesar do disposto no art. 1037.º, n.º 2, o pedido de indemnização só pode ser apresentado nos termos da responsabilidade delitual, sendo necessária a verificação dos correspondentes pressupostos.
  - b. Em qualquer caso, tal indemnização abrangeria indubitavelmente os danos decorrentes da violação da propriedade (destruição dos bens de B) e só duvidosamente o dano de extinção do direito de gozo da coisa locada (direito pessoal de gozo). Com efeito, o direito do locatário é visto maioritariamente como direito de crédito ou, pelo menos, sujeito (por motivos históricos), ao regime dos direitos de crédito. Referência à discussão sobre se o art. 483.º inclui ou não violação de direitos de crédito.
- c) O locador pode-lhe exigir uma indemnização na medida em que, desde que se iniciaram as obras no terreno contíguo, há mais de quatro meses, começaram a aparecer fendas nas paredes do local arrendado e Abel não deu conhecimento do facto a Bento?
  - a. Sim, na medida em que houve violação de um dever de aviso do art. 1038.º, al. h). Mas só pelos danos que poderiam ser evitados mediante o tempestivo cumprimento desse dever de aviso (exigência de causalidade).

## II

Tendo por base um anúncio passado na televisão, num programa designado TV Shop, Daniel encomendou um aparelho de limpeza, cujo preço (600,00 €) seria pago em doze prestações mensais.

- a) Quais os lugares onde deverão ser entregue o aparelho e pagas as prestações?
  - a. Qualificação do contrato.
  - b. Tratar-se-á de um contrato celebrado a distância, supondo que Daniel é consumidor e que a celebração foi feita exclusivamente por uma técnica de comunicação a distância. (cf. art. 3.º, n.º 1, al. f) do Decreto-Lei n.º 24/2014 de 14.02). O lugar da entrega e pagamento deve constar das informações prévias (art. 4.º, n.º 1.al. i) do Decreto-Lei n.º 24/2014 de 14.02).
- b) Cinco dias após ter recebido a máquina, não obstante o seu impecável funcionamento, Daniel pretende devolvê-la. *Quid iuris?*
  - a. Direito de livre resolução, dentro do prazo de 14 dias subsequentes à entrega (art. 10.º do Decreto-Lei n.º 24/2014 de 14.02).
- c) Daniel encontra-se em falta quanto ao pagamento de três prestações. Que direitos assistem ao vendedor (Eduardo)?
  - a. . No pressuposto de que o equipamento já foi entregue, o vendedor não pode resolver (mediante conversão da mora em incumprimento definitivo), porque não há reserva de propriedade nem cláusula resolutiva (cf. art. 886.º). Uma vez que estão em falta três prestações (art. 934.º), o vendedor pode exigir a totalidade do preço em falta (perda de benefício do prazo, discutindo-se se há vencimento antecipado ou exigibilidade antecipada, sendo necessário, neste último caso, interpelação para que o comprador entre em mora quanto à parte restante do preço).
  - b. Em alternativa, se se tratar de contrato de crédito ao consumo, aplicar-se-á o art. 20.º do Decreto-Lei n.º 133/2009 de 2.06. Esclarecer as diferenças entre o art. 934.º e esta última disposição.
- d) A máquina tinha uma garantia de bom funcionamento de um ano e avariou ao cabo de oito meses. Decorridos seis meses após a reparação efectuada pelo vendedor, o aparelho de limpeza voltou a avariar. Que direitos assistem a Daniel?
  - a. A garantia de bom funcionamento permite ao comprador exigir a reparação ou substituição do bem mesmo que o vendedor desconhecesse sem culpa o defeito (art. 921.º). Feita a denúncia, o direito de exigir a reparação caduca decorridos seis meses (art. 921.º, n.º 4).
  - b. Porém, ao caso concreto, aplica-se o regime da conformidade de bens de consumo, no pressuposto de que Daniel é um consumidor, pelo que é irrelevante a garantia de bom funcionamento de um ano, a qual nada acrescenta aos direitos do comprador. Daniel pode pedir nova reparação, uma vez que está dentro do prazo (art. 2.º, 4.º e 5.º do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 9.04, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21.05), sendo certo que o prazo para o exercício dos direitos se suspende no decurso de operações de reparação (art. 5.º-A, n.º 4 do mesmo diploma).

- c. Em alternativa à reparação, Daniel pode exigir substituição ou mesmo resolver o contrato. A propósito desta alternativa surge a questão de saber se há uma ordem pela qual se pode fazer valer as pretensões do art. 4.º. Acresce que, mesmo que se entenda existir essa ordem de prioridade, há que determinar se ela tinha de ser observada no caso concreto.

### III

Francisco, na qualidade de empreiteiro, construiu uma casa para Gustavo. Do contrato constava que o prazo de garantia da obra era de dois anos. Gustavo está a viver na casa desde Janeiro de 2012. Em Setembro de 2014 denotaram-se algumas infiltrações.

- a) Gustavo pode exigir de Francisco a reparação das infiltrações?
  - a. Nos termos gerais o prazo de garantia do art. 1225.º (prazo de caducidade) poderia ser encurtado por acordo das partes. Há quem defenda, porém, que tal encurtamento não pode ser de tal monta que prive as partes de exercerem os seus direitos (Romano Martinez). Por fim, há quem sustente que a possibilidade de as partes alterarem o prazo só vale para a ampliação e não redução (Vaz Serra; Pedro de Albuquerque).
  - b. Tratando-se, porém, de uma empreitada de consumo vale o disposto no art. 10.º do Decreto-Lei n.º 67/2003 (alterado), sendo nula a cláusula de redução do prazo (cf. o art. 5.º do mesmo diploma, que estabelece o prazo de garantia de 5 anos quanto a imóveis).
- b) Admitindo uma resposta positiva à questão a), o que deve Gustavo fazer e de que prazos dispõe?
  - a. Indicar os direitos atribuídos ao dono da obra em caso de desconformidade e uma possível ordem de exercício entre eles.
  - b. Distinguir prazo de denúncia e do prazo para o exercício dos direitos.
- c) Gustavo pode reclamar o pagamento de uma indemnização pelos móveis que se estragaram? Em caso afirmativo, de que prazo dispõe?
  - a. Distinção entre danos *extra rem* e *circa rem*. Qualificação da destruição dos móveis como dano *extra rem*.
  - b. Referência à questão de saber o regime aplicável à indemnização destes danos, considerando que se trata da violação do direito de propriedade (situação jurídica absoluta), mediante a violação (cumprimento defeituoso) de uma obrigação (situação jurídica relativa).
  - c. Considerando que o dono da obra poderia aqui pedir uma indemnização por estes dois tipos de danos (segundo Romano Martinez, trata-se de uma só pretensão, embora com dois fundamentos normativos) ou que, mesmo pedindo uma indemnização restrita aos danos *extra rem*, estes foram causados pelo cumprimento defeituoso de um contrato, coloca-se o problema de saber se são aplicados os prazos da responsabilidade contratual — em particular, os prazos de caducidade dos artigos 1224.º e 1225.º — ou se se aplicam os prazos da responsabilidade delitual.

Na opinião de Romano Martinez vale em relação aos danos *extra rem* o prazo prescricional da responsabilidade delitual (3 anos contados do conhecimento do direito que compete ao dono da obra), o qual não pode ser alterado por acordo das partes (art. 300.º).